



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl soudkyní JUDr. Adrianou Hasmanovou ve věci

žalobkyně: J. N., narozená
bytem
zastoupená advokátem JUDr. Lumírem Červenkou
sídlem Saskova 1625, 272 01 Kladno

proti
žalované: K. Š., narozená
bytem
zastoupená advokátem Mgr. Jakubem Řehořem
sídlem Hut'ská 1383, 272 01 Kladno

zaplacení částky 30 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Řízení se co do zákonného úroku z prodlení z částky 30 000 Kč od 7. 9. 2011 do 2. 4. 2019 zastavuje.
- II. Žaloba o zaplacení částky 30 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 3. 4. 2019 do zaplacení se zamítá.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náklady řízení ve výši 15 730 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně požadovala po žalované zaplatit 30 000 Kč z titulu vrácení kauce. Žalobu odůvodnila tím, že s manželem měla ve spoluvlastnictví manželů bytovou jednotku č. v budově čp. v obci, na pozemku parc. č. na adrese. Vlastnické právo však převedli na manžele J. a D. V. s nimiž zároveň dne 7. 9. 2011

Shodu s prvopisem potvrzuje

uzavřeli smlouvu o nájmu převáděného bytu. Doba nájmu byla stanovena na dobu neurčitou a jako nájemci současně uhradili kauci 30 000 Kč. Následně žalobkyně s manželem obdrželi výpověď z nájmu bytu ze dne 18. 10. 2016, ve které žalovaná uvedla, že na základě kupní smlouvy ze dne 27. 11. 2015 se stala ke dni 15. 12. 2015 výlučnou vlastnící předmětné bytové jednotky. Výpověď s tříměsíční výpovědní dobou odůvodnila potřebou bytu pro svého otce J. V. Dále uvedla, že konkludentní dohodou byla tato výpověď nájmu zrušena ke dni 1. 1. 2017, kdy byla uzavřena k návrhu žalované smlouva o nájmu předmětného bytu na dobu do dne 31. 12. 2017. Žalobkyně podmínila podepsání této smlouvy tím, že v ní budou potvrzena práva a povinnosti ze složené kauce 30 000 Kč, proto žalovaná doplnila smlouvu v čl. IV. odst. 7 a 8, kde je uvedeno, že nájemce při jejím podpisu složil 0 Kč s tím, že kauce je stanovena ve výši 30 000 Kč. Žalobkyně dále uvedla, že v průběhu roku 2017 byla dohodnuta a realizována modernizace bytu, jejíž drobné nedodělky byly dokončeny počátkem roku 2018. Uvedla dále, že s manželem nadále byt užívali a řádně plnili všechny povinnosti nájemců. Na přelomu roku 2018 a 2019 sdělila žalobkyně záměr bytovou jednotku prodat. Vznikly tak rozpory ohledně trvání a obsahu nájemního vztahu včetně rozporů ohledně vrácení kauce.

2. K žalobě se vyjádřila žalovaná tak, že navrhla její zamítnutí. Odmítla, že by nájemní vztah trval kontinuálně od 7. 9. 2011 do 31. 12. 2018. Žalovaná uvedla, že nabyla vlastnictví k předmětnému bytu koncem roku 2015, přičemž původní nájemní vztah byl ukončen výpovědí z její strany. Proti předmětné výpovědi žalobkyně nepodala žádné námitky a ani nenavrhla soudu přezkoumání platnosti této výpovědi, v důsledku čehož je výpověď nezbytné považovat za platnou a účinnou. Uvedla tedy, že pokud byla uzavřena mezi žalobkyní a právními předchůdci žalované nájemní smlouva s ujednáním nájmu na dobu neurčitou, tato zanikla v důsledku výpovědi žalované. Nesouhlasila s tvrzením žalobkyně, že by byla výpověď jakkoli konkludentně zrušena, a to ani zmíněnou dohodou. Pokud by se tak stalo, strany by zjevně pokračovaly dále v úplatném užívání bytu bez toho, aniž by mezi nimi vzniklo nové smluvní ujednání. Žalovaná dále popsala, že na základě změny skutkových okolností žalobkyni nabídla, že je s ní ochotna uzavřít novou nájemní smlouvu, což se i stalo. Nová nájemní smlouva tak byla uzavřena s účinností od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017. Fakticky však byla nová nájemní smlouva podepsána až v průběhu února 2017 (přestože je v ní doba nájmu uvedena od 1. 1. 2017), tedy v době, kdy již uplynula tříměsíční výpovědní doba ohledně původní nájemní smlouvy a kdy žalobkyně užívala předmětný byt bez právního důvodu. Upřesnila, že tyto skutečnosti vyplývají přinejmenším z emailové komunikace, kterou založila. Žalovaná odmítla, že by byl uzavřením nové nájemní smlouvy původní nájemní vztah změněn, neboť uzavřením nové nájemní smlouvy byl založen mezi stranami zcela nový nájemní vztah s odlišnými parametry, a to zejména z toho důvodu, že původní nájemní vztah založený nájemní smlouvou ze dne 7. 9. 2011 zanikl v důsledku nezpochybněné výpovědi žalované ze dne 18. 10. 2016. Dle názoru žalované uzavřením nové nájemní smlouvy sama žalobkyně uznala, že původní nájemní vztah zanikl a vzala tedy „za vděk“ alespoň uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou. Žalovaná rovněž uvedla, že pokud došlo k zániku původního nájemního vztahu na základě výpovědi ze dne 18. 10. 2016, tedy ke dni 31. 1. 2017 (poslední den výpovědní doby), vznikl by žalobkyni nárok na vrácení peněžité jistoty již k 1. 2. 2017. Obecná promlčecí doba by tak uplynula ke dni 1. 2. 2020, přičemž žaloba byla podána až v listopadu 2021, tedy po uplynutí promlčecí doby. V tomto směru proto žalovaná vznesla námitku promlčení. Uvedla dále, že pokud by i připustila právní konstrukci žalobkyně v tom smyslu, že by nájemní vztah trval kontinuálně od roku 2011 a novou nájemní smlouvou byl jen změněn, nic by to neměnilo na skutečnosti, že tento zanikl na základě uplynutí doby nájmu dle nové nájemní smlouvy ke dni 31. 12. 2017. V takovém případě by vznikl žalobkyni nárok na vrácení peněžité jistoty ke dni 1. 1. 2018, obecná promlčecí doba by tak uplynula ke dni 1. 1. 2021, přičemž žaloba byla podána až v listopadu roku 2021, tedy

rovněž po uplynutí promlčecí doby. Proto by i za této situace byl uplatněný nárok promlčen. Na tom by nic neměnila ani skutečnost, že žalobkyně předmětný byt dále užívala nad rámec smlouveného i v průběhu roku 2018. V neposlední řadě žalovaná uvedla, že spolu s novou nájemní smlouvou k jejím rukám nebyla žádná peněžitá jistota ze strany žalobkyně složena. Odmítla argumentaci žalobkyně v tom směru, že vyloučení automatické prolongace doby nájmu je ujednáním, které krátí nájemce coby slabší smluvní stranu. Uvedla, že v § 2285 občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) je možnost odchýlení se od předmětné právní normy slovy „to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného“, kdy dává zákonodárce zcela zjevně výslovně najevo dispozitivní charakter předmětného zákonného ustanovení.

3. Shora popsané vyjádření žalované bylo zasláno žalobkyni ke stanovisku a k případnému využití mimosoudního vyřešení věci.
4. Následně soud od žalobkyně obdržel stanovisko, ze kterého vyplývá, že k mimosoudnímu vyřešení věci nedojde, neboť dle názoru žalobkyně byla perfektní dohoda o prodloužení nájmu bytu uzavřena konkludentně, proto žalovaná nemá právo namítat neplatnost ústně uzavřené dohody pro nedostatek písemné formy přes výslovné ujednání v nájemní smlouvě. Proto dle jejího názoru se vrácení kaucí nepromlčelo. Žalobkyně ve stanovisku připustila, že předchozí nájemní vztah byl ukončen výpovědí a nahrazen novou nájemní smlouvou ze dne 1. 1. 2017. Uvedla, že žalobkyně se žalovanou především řešily rozporné návrhy úprav trvání nájmu a převzetí práv a povinností ze složené peněžitě záruky sjednaných v předchozím nájemním vztahu. Poté v nové smlouvě namísto nájmu na neurčito k návrhu žalované byl nájem stanoven na dobu určitou do 31. 12. 2017. Uvedla dále, že k jejímu návrhu došlo k převzetí práv a povinností ze složené peněžitě záruky ve výši 30 000 Kč sjednaných v předchozím nájemním vztahu, neboť v čl. IV. odst. 7 a 8 nové smlouvy o nájmu je uvedeno, že žalobkyně při jejím podpisu složila 0 Kč s tím, že kaucí je stanovena ve výši 30 000 Kč. Tím je dle jejího názoru vyjádřeno, že žalobkyně složila pronajímateli - otci žalované, jejímu právnímu předchůdci, kauci ve výši 30 000 Kč. Ten daroval předmětnou bytovou jednotku žalované, aniž by jí částku ve výši kaucí předal. Dále si je dle názoru žalobkyně žalovaná vědoma, že nabytím bytu vstoupila do nájemního vztahu, včetně ujednání o peněžitě záruce, a že hodnota složené kaucí je obsažena v hodnotě daru. Žalobkyně se domnívá, že vzhledem k tomu v nové smlouvě není žalobkyni stanovena povinnost kauci uhradit.
5. Před nařízením jednání bylo toto stanovisko žalobkyně zasláno žalované, která uvedla, že pro diametrálně odlišná právní stanoviska smírné vyřešení sporu nelze očekávat, spor je postaven na právním posouzení celé věci, kdy je žalovaná přesvědčena, že i pokud by snad nárok žalobkyně dříve existoval, je promlčen. Žalovaná zareagovala na změněné tvrzení žalobkyně, kdy je postaveno na jisto, že původní nájemní vztah byl ukončen a nahrazen uzavřením nové nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2017. Žalovaná i nadále odmítla konstrukci žalobkyně v tom směru, že by došlo k převzetí práv a povinností ze složené peněžitě jistoty z předchozího nájemního vztahu. Toto nevyplývá z žalobkyní citovaného smluvního ujednání čl. IV. odst. 7 a 8 nové nájemní smlouvy, z něhož je patrné pouze to, že z ujednané výše peněžitě jistoty nebylo složeno nic a že má tak nájemce povinnost peněžitou jistotu do výše 30 000 Kč složit. Žalovaná poukázala na e-mailovou komunikaci smluvních stran předloženou žalobkyní (e-mail ze dne 29.1.2017 20:36 hod.), kdy žalovaná žalobkyni oznámila, že jí kauci nikdo nepředal, od otce ji nedostala a od žalobkyně také ne, proto žalovaná odmítla, aby se do smlouvy o novém nájmu promítlo zahrnutí kaucí z původního nájmu. Žalovaná žalobkyni odkázala na jednání s jejím otcem. Žalovaná uvedla, že je zcela zjevné, že její vůlí evidentně nebylo zanést do smlouvy o novém nájmu ujednání, na jehož základě započítává kauci z původního nájmu na kauci nového nájmu. V tomto směru jsou tak úvahy a právní konstrukce žalobkyně liché, kdy konkludentní právní jednání předpokládá shodnou

vůli jednajících stran. Pokud tato shodná vůle chybí, nemůže být jakákoli smlouva či dohoda tímto způsobem uzavřena. Uvedla dále, že konkludentně ani jinak nebylo mezi stranami ujednáno prodloužení doby nového nájmu bytu, nový nájem proto zanikl ke dni 31. 12. 2017.

6. Soud ve věci nařídil jednání na 17. 10. 2022, v rámci kterého provedl důkaz založenými listinami a zjistil, že před zakoupením předmětného bytu žalovanou uzavřela žalobkyně s D. V. a J. V. smlouvu o nájmu ze dne 7. 9. 2011. Žalobkyni byl byt přenechán jako nájemkyni k užívání na dobu neurčitou s tím, že nájemné činilo 7 000 Kč měsíčně. Z článku V.1.1 této smlouvy vyplývá, že účastníci dojednali zaplacení kauce ve výši 30 000 Kč, kterou přijal pronajímatel při podpisu smlouvy. Následně ze shodného tvrzení účastnic došlo k výpovědi nájemní smlouvy ze dne 7. 9. 2011 a mezi žalobkyní a žalovanou byla sjednána smlouva ze dne 1. 1. 2017. Jednou ze zásadních změn byla doba trvání nájmu, ta se z doby neurčité změnila na dobu určitou do 31. 12. 2017. Současně s vymezením této doby určité strany výslovně ujednaly v článku III.2., že nájemní vztah založený touto smlouvou se automaticky znovu neujednává na tutéž dobu, na jakou byl ujednáán v této smlouvě v případě, kdy nájemce bude pokračovat v užívání předmětu nájmu po skončení platnosti a účinnosti této smlouvy. Strany si dále v článku III.3. ujednaly, že pronajímatel se zavázal nabídnout přednostně předmět nájmu nájemci k nájmu na další nájemní období, které dobou trvání odpovídá maximálně nájemnému období uvedenému v článku III.1. (tedy jednoho roku) za podmínek stanovených touto smlouvou. Z tohoto článku dále vyplývá, že předpokladem k prodloužení smlouvy bude skutečnost, že nájemce v předchozím nájemném období neporušil ustanovení této smlouvy. Ujednáno bylo, že dohoda o prodloužení smlouvy musí mít písemnou formu, musí být odsouhlasena a podepsána oběma smluvními stranami nejpozději 30 dnů před ukončením platnosti a účinnosti této smlouvy. Dále bylo v článku III.4. ujednáno, že nájemní vztah zanikne písemnou dohodou stran, uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, nebo písemnou výpovědí dle článků III.5. nebo III.6. smlouvy. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo sjednáno v článku IV.1. ve výši 7 500 Kč, když v článku IV.7. smluvní strany sjednaly, že při uzavření této smlouvy složil nájemce v hotovosti k rukám pronajímatele částku 0 Kč jako jistotu dle § 2254 o. z. – kauci s tím, že pronajímatel potvrdil podpisem této smlouvy převzetí výše uvedené částky v plné výši. V článku IV.8. smlouvy je ujednáno, že účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele vůči nájemci z titulu nájmu dle této smlouvy. Dále je zde ujednáno, že při skončení nájmu vrátí pronajímatel kauci nájemci; započte si přitom vše, co mu nájemce případně z nájmu dle této smlouvy dluží s tím, že kauce je stanovena výší 30 000 Kč.
7. V rámci tohoto řízení bylo mezi účastnicemi sporné, kdy skončil nájem předmětného bytu a práva a povinnosti z dohody o peněžitě záruce. Žalovaná tvrdila, že nájem skončil sjednaného dne 31. 12. 2017, a že žalobkyně v roce 2018 užívala předmětný byt v rozporu s její vůlí bez právního důvodu. Odkázala na znění článku III.2. smlouvy, kterým byla zcela vyloučena možnost automatického prodloužení nájmu bytu ze zákona. Žalobkyně s tímto názorem nesouhlasila, připustila, že podle § 2235 odst. 1 o. z. lze ujednat něco jiného pouze ve prospěch nájemce, např. delší dobu užívání bytu. Dle jejího názoru vyloučení aplikace zákonné úpravy práva nájemce na prodloužení nájmu by muselo být výslovně ustanoveními Pododdílu „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu“ o. z. připuštěno, aby se nejednalo o zdánlivé jednání. Vzhledem k tomu, že ujednat „něco jiného“ lze ve prospěch i neprospěch nájemce, nelze dovodit, že je výslovně připuštěno i ujednání v neprospěch nájemce. Proto se k článku III.2. smlouvy ze dne 1. 1. 2017 žalobkyně vyjádřila jako k ujednání zdánlivému (§ 554 o. z.), ke kterému by se nemělo přihlížet. Žalobkyně řádně užívala předmět nájmu i v roce 2018 podle nájemní smlouvy, včetně úhrad nájemného a plateb souvisejících s poskytovanými službami, s vědomím žalované, která nájemné přijímala a nedala najevo, že nemá zájem na pokračování nájemní smlouvy. Vzhledem k uvedenému proto nárok na vrácení kauce žalobkyni vznikl až se skončením prodlouženého nájmu a nepromlčel se.

Shodu s prvopisem potvrzuje

8. Soud vyzval žalobkyni dle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. k doplnění tvrzení, na základě jaké skutečnosti převzala žalovaná povinnosti sjednané ve smlouvě o nájmu ze dne 7. 9. 2011. Konkrétně stran ujednání o kauci sjednané v bodě V. původní smlouvy. Žalobkyně dotvrdila, že žalovaná převzala ujednání o kauci sjednané v článku V. smlouvy o nájmu ze dne 7. 9. 2011, a o tom svědčí znění čl. IV.7 a 8. nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2017, které je třeba vyložit v souladu s výkladovými pravidly právního řádu. Návrh nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2017, v níž byly poprvé uvedeny odstavce 7 a 8 čl. IV. předložila žalobkyni k podpisu žalovaná. Ze znění těchto odstavců je zřejmé, že žalovaná použila vzorová znění smluvního ujednání o peněžní jistotě dle § 2254 o. z. Žalovaná jako pronajímatel text odstavce 7, že „žalobkyně jako nájemce při uzavření smlouvy složila k rukám žalované v hotovosti částku“, doplnila „0“ Kč, v pokračujícím textu „jako kauci s tím, že pronajímatelka podpisem smlouvy potvrdila převzetí uvedené částky“. Odstavec 8 obsahuje vysvětlení funkce kauce a postup po skončení nájmu. Poslední věta je zřejmě dodatečně doplněna, aby stanovila výši kauce 30 000 Kč, shodnou částkou s kaucí ve smlouvě ze dne 7. 9. 2011, neboť nebyla stanovena v odstavci 7. Mezi účastnicemi nebylo sporu o tom, že v původní i v nové smlouvě je ujednání o kauci a o její stejné výši 30 000 Kč. Spor byl o tom, zda povinnost vrátit kauci po skončení původního nájmu byla transformována do sjednání nové kauce bez jejího výběru. I přesto, že žalovaná tvrdí, že odmítla požadavek žalobkyně, aby nová smlouva obsahovala ujednání o kauci složené ve výši 30 000 Kč dle původní smlouvy, jak vyplývá obsahu e-mailů žalobkyně ze dne 19. 1. 2017 a žalované ze dne 29. 1. 2017, lze však dospět k závěru, že žalobkyně poté, co jí kauce z původního nájmu vrácena nebyla, souhlasila s jejím převodem do nové smlouvy o nájmu bytu.
9. Soud věc posoudil dle § 680 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., dle kterého nabytím vlastnického práva k předmětné bytové jednotce žalovaná po koupi předmětného bytu vstoupila do nájemního vztahu. Protože složená kauce z nájemního vztahu, do kterého žalovaná vstoupila, vrácena nebyla, vycházel soud na základě shora uvedených e-mailových ujednání ze situace, že žalobkyně souhlasila, aby byla původní kauce převedena do nové nájemní smlouvy. Obrana žalované, že o sjednání kauce nájemní smlouvou z roku 2011, kdy jako kupující předmětné nemovitosti do vztahu se žalobkyní vstoupila, je tak lichá. Sporným tak zůstalo pouze to, zda nebyl požadavek žalobkyně na vrácení kauce promlčen.
10. Tuto věc soud posoudil dle § 2254 o. z., dle kterého má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení jistoty (kauce), jenž pronajímateli poskytuje určitou formu záruky, že jeho případné nepeněžitě pohledávky vůči nájemci (např. z důvodu neuhrazeného nájmu, ale také náhrady škody za poškození bytu zjištěné při jeho převzetí) budou uspokojeny. Pronajímatel je povinen kauci vrátit při skončení nájmu. Za situace, kdy nájemní smlouvou ze dne 1. 1. 2017 byl nájemní vztah uzavřen na dobu určitou do 31. 12. 2017, a kdy účastníci nesplnili sjednané předpoklady pro další ujednání nájmu po uplynutí sjednané doby (pisemně nesjednali dodatek nájemní smlouvy stran další doby trvání nájmu, a to nejpozději 30 dnů před ukončením platnosti a účinnosti smlouvy ze dne 1. 1. 2017), vyhodnotil soud, že nájem skončil dnem 31. 12. 2017. Protože žalobkyně mohla požadovat vrácení kauce v obecné promlčecí lhůtě 3 let ve smyslu § 611 o. z. počínaje již 1. 1. 2018, dospěl soud k závěru, že její požadavek se promlčel již začátkem roku 2021. Pokud tedy žalobu podala k soudu až 9. 11. 2021, nezbylo soudu, než vyhodnotit nárok žalobkyně za nedůvodný a žalobu zamítnout.
11. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal žalované, jenž byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 15 730 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb.,

advokátního tarifu, (dále jen „a. t.”) z tarifní hodnoty ve výši 30 000 Kč sestávající z částky 2 300 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 2 300 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 8. 4. 2022, z částky 2 300 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 8. 8. 2022, z částky 2 300 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 17. 10. 2022 a z částky 2 300 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 28. 11. 2022 včetně pěti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 13 000 Kč ve výši 2 730 Kč. Soud žalované nepřiznal odměnu za zaslání repliky ze dne 15. 11. 2022, neboť dané mohla uplatnit u nařízeného jednání 28. 11. 2022.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí (exekuci).

Kladno 8. prosince 2022

JUDr. Adriana Hasmanová v. r.
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje

